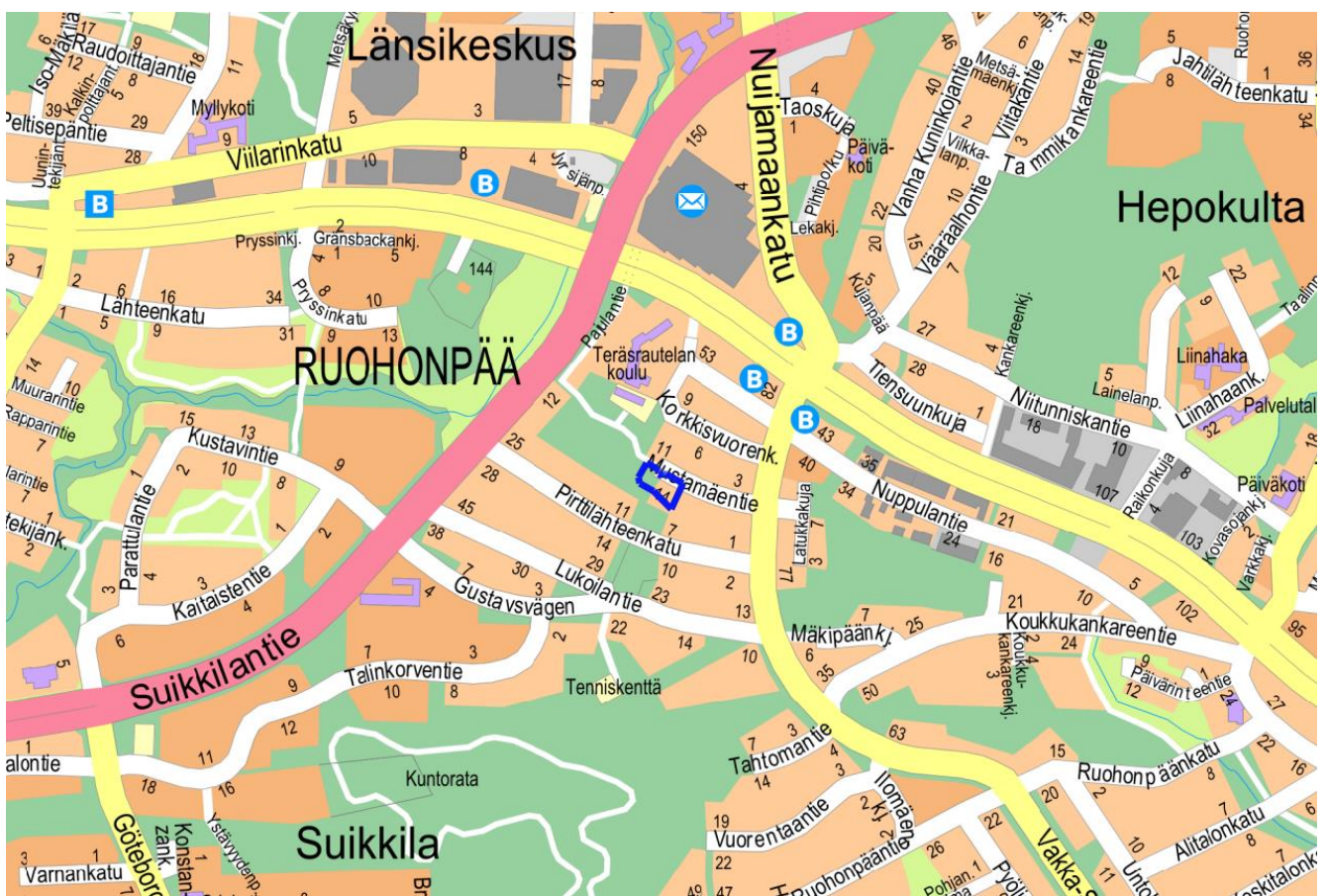


Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Mustamäentie 14 ja 16 / Ruohonpää

Tämä esiselvitys koskee yksityisen maanomistajan aloitetta asemakaavanmuutoksen laatimisesta. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan. Maanomistajalla ei ole subjektiivista oikeutta saada omistamaansa aluetta asemakaavoitetuksi. Suunnittelualue on yksityisen maanomistajan ja kaupungin omistuksessa. Aloitteentekijä omistaa tontin 1 ja kaupunki Nuppulanpuiston puoleisen osan suunnittelualueesta.



Sijaintikartta

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Ruohonpään pientaloalueelle pientalomainen yhteisöllinen asumismuoto. Aloitteessa tavoitellaan omakotitalomaista asuinrakentamista, jossa yhdelle rakennusalueelle sijoittuisi 2 ½-kerroksinen 4–5 asunnon asuinrakennus nykyisiä viheralueita säilyttäen. Aloitteessa tuodaan esiin yhteiskäyttömahdollisuuksia esimerkiksi asuin- ja varastotilojen, pihan, saunan, pesutuvan ja autojen osalta. Tavoitteet kytkeytyvät kaupungin kestävästi tiivistämisen ja pientalotonttien tarjonnan lisäämisen tavoitteisiin. Tällä on vaikutusta jo rakentuneeseen pientaloalueeseen tiivistävästi ja uudistavasti. Hankkeen sijaitessa päättyvän tien varressa kaupungille voi arvioida aiheutuvan vain vähäisiä muutos- tai investointitarpeita. Hanke palvelee kaupungin ilmastotavoitteita täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta lähelle pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksiä,

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Nuppulanpuiston virkistysmahdollisuuksia, Teräsrautelan koulua ja Länsikeskuksen palveluja. Toisaalta hankkeen riskinä on toteutuminen ilmastotavoitteiden vastaisesti, jos nykyinen asuinrakennus puretaan sekä metsän ja puuston määrä vähenee uudisrakentamisen myötä.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osa pientalovaltaista asuinuuetta AP ja virkistysaluetta V, ja suunnittelualue sivuaa sen pohjoissivulla pääviheryhteys. Yleiskaavaehdotuksessa 2029 suunnittelualue on osa valmista asuinuuetta A, jossa voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioivia muutoksia. Suunnittelualue on yleiskaava 2029:n alueinventoinnissa osa muuta kaavalla muodostettua aluekokonaisuutta Ruohonpää – Lukoilantie – Vakka-Suomentie, jossa on eri ikäisiä ja tyyllisiä omakotitaloja ja 60–70-luvun rivitaloalue. Ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on erillispientalojen korttelialuetta AO-1.

Näiden suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin huomioida suunnittelualueen ympäröivän rakennetun ja luonnonympäristön ominaispiirteet. Hankkeessa tulee varmistua pienkerrostalojen mittakaavan soveltumisesta pientaloalueelle. Kerrosalan ja/tai asuntojen määrää voidaan joutua vähentämään hakemuksen mukaisesta. Hankkeen haasteena on yhteiskäyttöautoidean toteutuminen, autopaikkojen sijoittuminen tontille viheralueita merkittävästi vähentämättä sekä maastonmuotojen ja luonnonympäristön säilymisen takaaminen. Alueen maastonmuodot vaihtelevat korkeuskäyrillä 24–28,6, suunnittelualue on suurelta osin metsäverkostoaluetta ja sitä sivuaa metsäverkostoyhteys sekä lähimetsä. Lisäksi suunnittelualueella on vuonna 1962 valmistunut asuinrakennus, jonka luoteiskulmassa oleva maalämpökaivon varoalue on huomioitava.

2. Kaavaprosessi

Kaavahankkeet arvioidaan niiden oletettujen vaikutusten perusteella eri vaatavuusluokkiin. Tämä vaikuttaa myös aiottuun kaavaprosessiin sekä siihen, mikä taho hyväksyy kaavan. Luokat ovat S, M, L ja XL. S- ja M-kaavojen päätösvalta kuuluu kaupunkiympäristölautakunnalle sekä L- ja XL-kaavojen kaupunginvaltuustolle. Prosessin aikana saatetaan huomata, että vaikutukset on arvioitu esiselvitysvaiheessa liian vähäisiksi, ja sen johdosta vaatavuusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan M. Kaavan aloitusajankohta arvioidaan vuosittain syksyllä laadittavan kaavoitusohjelman yhteydessä. Arvio kaavoituksen kestosta on M-kaavalla n. 1,5 vuotta.

M-kokoisen kaavan prosessi



3. Selvitykset ja tarkastelut

Kaavatyön tueksi voidaan tarvita selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja. Tältä alueelta on alustavasti tunnistettu mm. seuraavia tarkemmin selvitettäviä asioita: liikenne ja pysäköinti, hulevedet, luontoarvot, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, rakennushistorian selvittäminen, mahdollisten

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

kaupungille tulevien investointien laajuus ja kaavataloustarkastelu. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta ja laatumisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

4. Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

Kun kaavan valmistelun aloittaminen lähestyy, laaditaan yksityisen maanomistajan kanssa kaavan valmistelusopimus. Siinä sovitaan tehtävä- ja kustannusjaosta sekä asetetaan kaavan tavoitteellinen valmisteluajataulu. Kaavan sisällöstä ei kuitenkaan voi sopia etukäteen.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa asemakaavapäällikkö Anri Linden, kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo ja kaavoitusarkkitehti Sofia Korte. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus